

Centre de Prospective
et d'Études Urbaines





2014/2015

Les tables-rondes du PADDI



CONSERVATION DU PATRIMOINE : CLASSIFICATION, OUTILS REGLEMENTAIRES ET PROCESSUS OPERATIONNELS

22 novembre 2014











AVANT-PROPOS

La table-ronde **Conservation du patrimoine : classification, outils règlementaires et processus opérationnels** organisée par le PADDI et accueillie par l'Institut de recherche et de développement de Hô Chi Minh-Ville (HIDS) a été cofinancée par le Fonds de Solidarité Prioritaire (FSP) pour le patrimoine du Sud Laos (Ministère français des affaires étrangères et européennes). Elle s'inscrit dans les actions de coopération menées depuis les années 1990 entre Hô Chi Minh-Ville, la Région Rhône-Alpes et Lyon autour du patrimoine.

Discours d'ouverture de la table-ronde



Source : PADDI.

Cet événement fait partie d'un cycle débuté en 2010 avec l'atelier de formation **Protection du patrimoine architectural et urbain dans la perspective d'une stratégie de gestion du patrimoine du centre historique de HCMV**[1] qui avait pour objectif d'appuyer le Département de la Planification Urbaine et de l'Architecture (DUPA) dans la définition de critères de conservation du patrimoine au regard de l'expérience française de Lyon et de formaliser une grille d'inventaire des villas de HCMV. Il a par ailleurs permis de poursuivre les échanges initiés à l'occasion d'une 1ère table-ronde organisée en mars 2014 intitulée **Concilier conservation du patrimoine et développement : quels outils au service de la conservation du patrimoine à HCMV ?** L'objet de cette 1ère table ronde était d'enrichir la réflexion pour la mise en place d'une règlementation et de mesures d'application de la politique de conservation du patrimoine urbain ainsi que d'animer des échanges entre villes patrimoniales au Vietnam et dans la région, notamment par des retours d'expériences d'autres coopérations bilatérales ou décentralisées.

La 2nd table-ronde a enfin été organisée à la suite de la mission d'assistance technique **Conservation du patrimoine architectural, urbain et paysager de HCMV** menée par le PADDI auprès de l'HIDS et du Centre de recherche architecturale du Département de la Planification Urbaine et de l'Architecture (DUPA-ARC) pour l'élaboration d'un règlement de gestion des villas. Cette 2ème édition a permis d'échanger avec d'autres professionnels (architectes, urbanistes et chercheurs vietnamiens, laotiens et français) sur la mission d'assistance technique et sur les expériences de Hanoï et Champassak en matière de protection du patrimoine.

---

[1] Le livret de l'atelier de formation « Protection du patrimoine architectural et urbain dans la perspective d'une stratégie de gestion du patrimoine du centre historique de HCMV » est téléchargeable depuis le site du PADDI : http://www.paddi.vn/



Les interventions ont été réparties selon deux grandes thématiques :

1. Mémoire et patrimoine :

- Phạm Trần Hải, HIDS – La sauvegarde des villas de HCMV
- Pascal Bourdeaux, Ecole Française d'Extrême Orient (EFEO) – Sources patrimoniales et mémoires urbaines de Saigon - HCMV
- Jean-Charles Castel, Fonds de Solidarité Prioritaire (FSP) pour le patrimoine du Sud Laos – L'inventaire du patrimoine à Champassak
- Doãn Minh Khôi, Institut de la planification urbaine et architecturale de l'Ecole de Génie Civil de Hanoi (HUPI) et Emmanuel Cerise, Institut des Métiers de la Ville de Hanoï (IMV) – Inventorier, classer, protéger et rénover : le cas des villas françaises à Hanoi

2. Restitution de la mission d'assistance technique :

- Nguyễn Anh Tuấn, Centre de recherche architecturale du Département de l'Architecture et de la Planification Urbaine de HCMV (DUPA-Arc) – synthèse de la semaine d'assistance technique
- Bruno Delas, Grand Lyon – recommandations

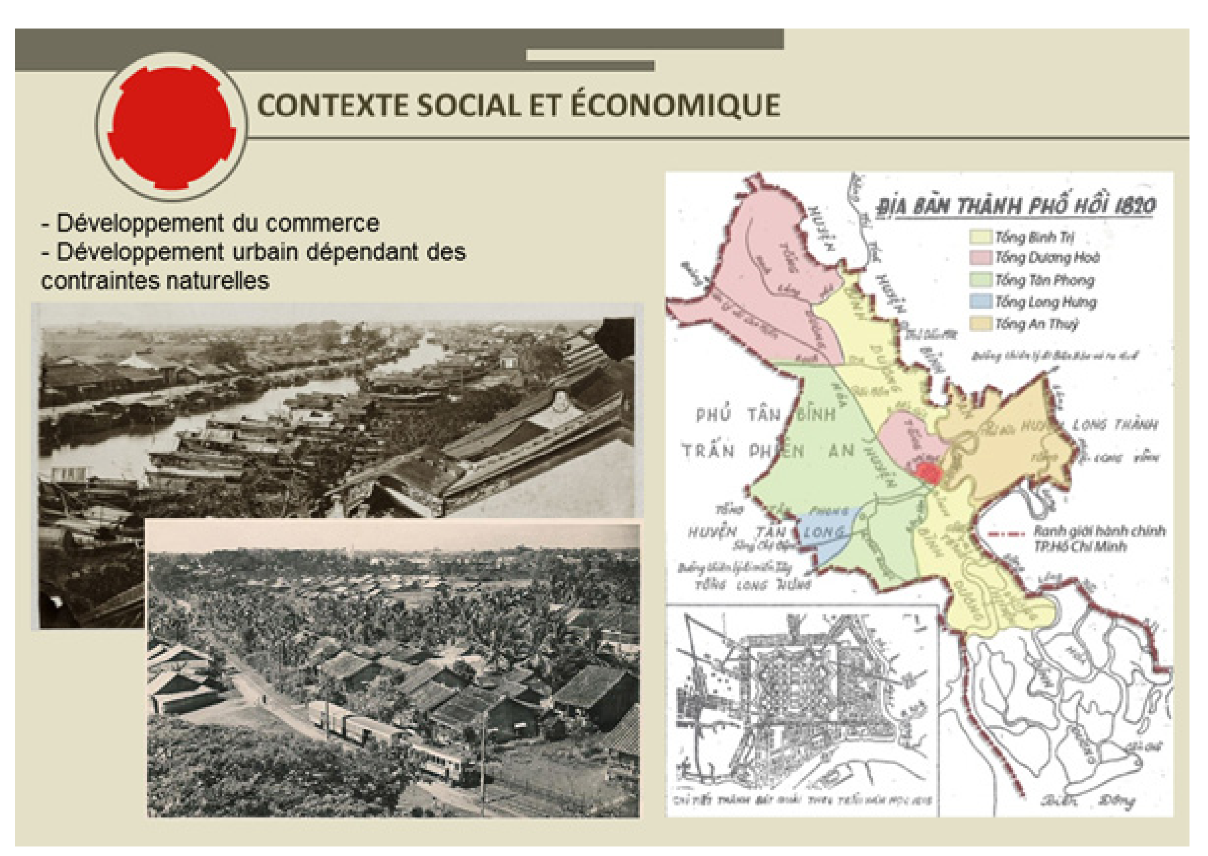


SYNTHESE DES INTERVENTIONS

PHẠM TRẦN HẢI (HIDS) – LA SAUVEGARDE DES VILLAS DE HCMV

M. Phạm Trần Hải a ouvert cette 2nd table-ronde par un retour historique sur les villas de HCMV et une présentation des enjeux de leur conservation dans un contexte de forte pression foncière.

<u>Eléments de contexte de l'apparition des villas</u>



Source : HIDS.

On estime à près de 3000 le patrimoine de villas de la province de HCMV. Les différents styles observés (colonial, néoclassique, français, indochinois, art déco, moderne et moderne-tropical, etc.) sont les témoins de l'histoire de la ville. M. Phạm Trần Hải est ainsi revenu sur les différentes périodes de construction de villas à HCMV et sur les caractéristiques architecturales des différents styles identifiés pour chaque période.

Aujourd'hui, alors qu'HCMV s'est engagée dans l'élaboration d'une politique de protection de son patrimoine de villas, elle est confrontée à une **dualité protection du patrimoine / développement urbain**. L'HIDS et le DUPA travaillent actuellement à la mise au point d'une démarche d'inventaire, de classification et à la rédaction d'un règlement de gestion pour statuer sur le devenir des villas. Outre la question de la conservation et de la protection, c'est bien la question de la démolition de villas, motivée par la réalisation de plus-values foncières, qui prédomine dans les débats.

PASCAL BOURDEAUX (EFEO) – SOURCES PATRIMONIALES ET MÉMOIRES URBAINES DE SAIGON – HCMV

Pascal Bourdeaux a présenté différents types de sources patrimoniales à destination des chercheurs, urbanistes et décideurs politiques et est revenu sur la notion de mémoire urbaine en Europe et au Vietnam.

La réflexion historique sur la conservation du patrimoine exige une définition de l'histoire (approche scientifique du passé), de la mémoire (approche subjective, voire émotionnelle de son propre passé) et de ce que l'on appelle en France le « devoir de mémoire », c'est-à-dire la nécessité de défendre une histoire collective. Pour ce faire, **différentes sources patrimoniales peuvent être sollicitées (archives, rapports, études, photographies, cartes et plans, histoires d'entreprises, d'institutions publiques, d'histoire familiales, témoignages, vidéo, etc.)**. Le travail de mémoire urbaine se nourrit principalement de témoignages qui relatent le quotidien d'une ville. On peut ainsi renvoyer au travail d'inventaire du patrimoine architectural et mobilier entrepris par la Ville de Toulouse http://www.archives.mairie-toulouse.fr/ et au site internet « Mémoires urbaines » imaginé par la Ville de Rouen http://www.memoires-urbaines.fr/.

Construction d'une villa à HCMV



Source : fonds privé conservé par la Nouvelle Association des Amis du Vieux Huê mis à disposition de l'EFEO.

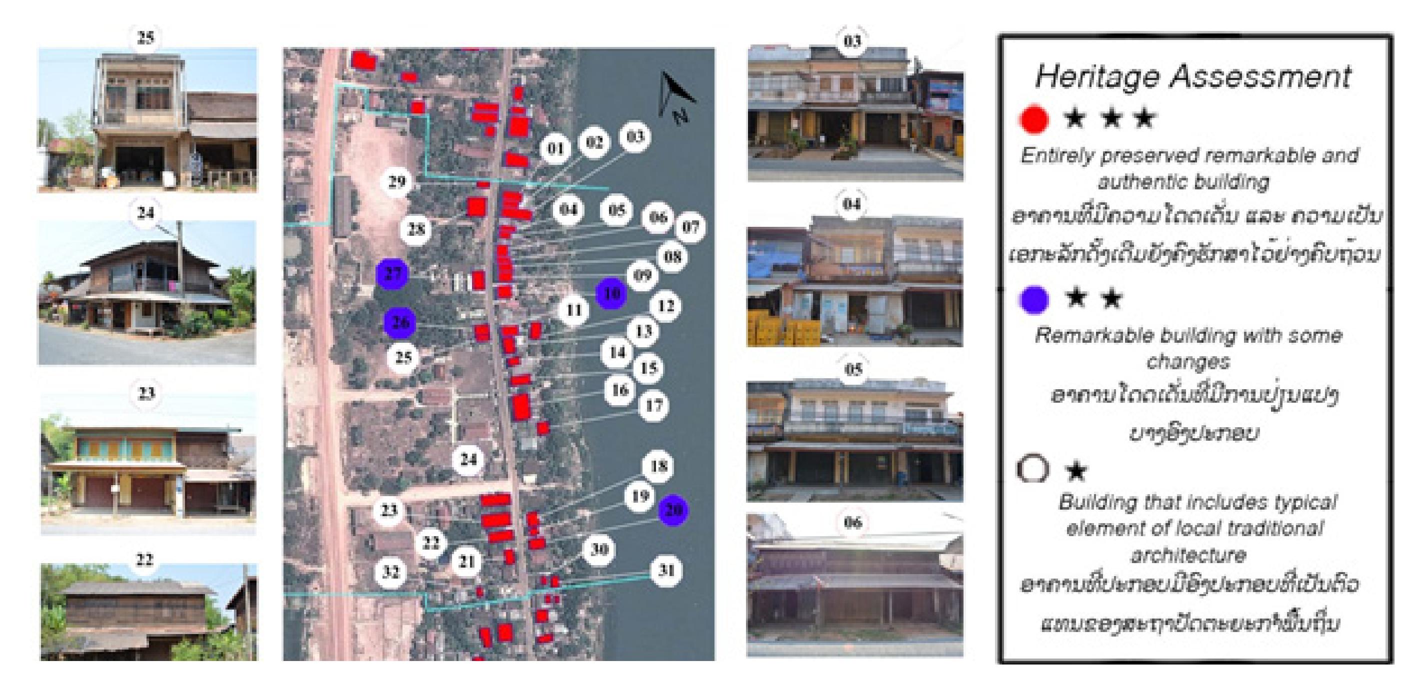
A HCMV, une Commission du Vieux Saigon avait été créée en 1923 pour réunir tous les renseignements ayant trait à la fondation de la ville et aux monuments situés à sa périphérie (inventorier les monuments anciens, pagodes et tombeaux ; en faire la description et assurer leur conservation ; réunir des documents graphiques et photographiques ; dresser un atlas de plans relatant l'histoire de la cité, etc.). Aujourd'hui, les sources patrimoniales sur Saigon sont faibles ; principalement le musée d'histoire de la Ville. Des fonds privés, notamment photographiques, peuvent aussi être sollicités (cf. photo ci-dessus).

JEAN-CHARLES CASTEL (FSP POUR LE PATRIMOINE DU SUD LAOS) – L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE À CHAMPASSAK

Jean-Charles Castel a présenté le dispositif de protection UNESCO du site de Champassak ainsi que son plan d'occupation des sols.

Le patrimoine de Champassak remonte à la période Angkorienne. Le classement UNESCO du site concerne un secteur de près de 400 km². Ce dispositif repose tout d'abord sur une logique touristique et politique. Pour les laotiens, seul le temple de Vat Phu fait à priori patrimoine ce qui explique que les autorités locales aient mis du temps à s'approprier le périmètre UNESCO.
Fiches simplifiées d'inventaire du plan d'occupation des sols réalisées en 2014

<u>Fiches simplifiées d'inventaire du plan d'occupation des sols réalisées en 2014</u>



Source : FSP Sud Laos.

L'inventaire du patrimoine de Champassak est intervenu 10 ans après le classement UNESCO et a permis d'une part **d'identifier des éléments à des fins de protection (valorisation touristique du patrimoine immobilier, mobilier et immatériel) ; et d'autre part de recueillir des données scientifiques à des fins de recherche** notamment. Suite à cet inventaire, un plan d'occupation des sols accompagné d'un règlement ont été rédigés. **Ces documents ont été élaborés avec des outils simples et peu coûteux et permettant aujourd'hui aux autorités de gérer leur patrimoine.**

DOÃN MINH KHÔI (HUPI) ET EMMANUEL CERISE (IMV) – INVENTORIER, CLASSER, PROTÉGER ET RÉNOVER : LE CAS DES VILLAS FRANÇAISES À HANOI

Cette intervention à deux voix a été l'occasion de présenter dans un 1er temps la réalisation d'un inventaire des villas commandé par la ville de Hanoi, en particulier les modalités de classement par catégories et les réflexions sur les critères nécessaires pour élaborer ce classement (Doãn Minh Khôi). S'en est suivie la présentation d'un cas d'étude approfondie d'une villa datant de la fin du XIXème siècle (Emmanuel Cerise).

Les questions de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine se sont posées à Hanoï dans le milieu des années 1990 lors de l'ouverture du pays aux investissements internationaux et très rapidement, l'architecture de l'ancien quartier français est devenue un sujet central. Les autorités locales, propriétaires de nombreuses villas, se sont interrogées d'abord sur la valeur foncière de ce patrimoine pensé davantage comme un parc immobilier que comme des bâtiments à sauvegarder. Peu à peu, **les autorités se sont positionnées en faveur d'une conservation du patrimoine de l'époque colonial, motivée par une valorisation culturelle mais également économique de celui-ci et des quartiers centraux de la ville.**

Restitution 3D d'une villa restaurée



Source : IMV.

L'inventaire des villas de Hanoi donnait suite à une première étude circonscrite à l'ancien quartier français qui visait à développer celui-ci en tenant compte de ses potentialités propres dont le patrimoine architectural et urbain faisait partie. L'inventaire commandé à l'Institut de la planification urbaine et architecturale de l'Ecole de Génie Civil de Hanoi est plus clairement orienté sur le patrimoine en lui-même avec comme objet d'étude exclusivement les villas de l'époque française. L'inventaire est présenté district par district et se compose de fiches localisant chaque villa, leur attribuant une note selon plusieurs critères. Dans la mesure du possible, selon les connaissances acquises sur la villa, la fiche renseigne la date de construction et le nom de son architecte. Plus systématiquement, elle décrit son état de conservation et finalement la classe dans une des quatre catégories prédéfinies.

L'étude approfondie d'une villa datant de la fin du XIXème siècle, a été commandée et financée par la coopération décentralisée de la Région Île-de-France. **L'approche de diagnostic structurel et patrimonial permet une connaissance fine du sujet patrimonial à sauvegarder et à restaurer, mais également de faire des choix d'interventions potentiellement adaptables aux réalités de terrain (capacité financière, capacité des entreprises locales, etc.)**. L'étude se présente sous la forme de deux rapports, de trois dossiers de documents graphiques et restitutions 3D de la villa.

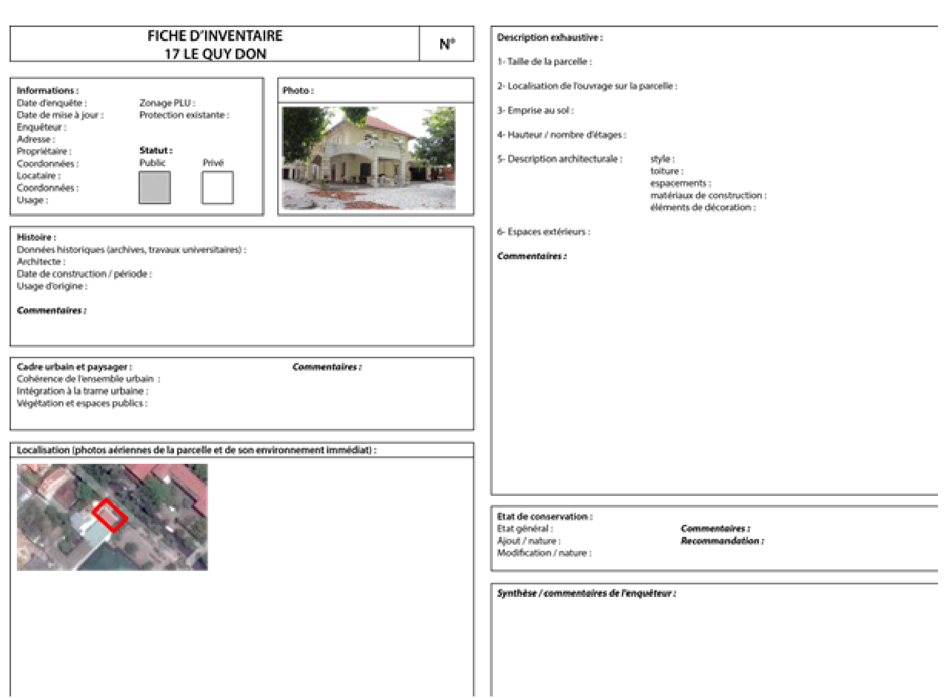


NGUYỄN ANH TUẤN (DUPA-ARC) – SYNTHÈSE DE LA SEMAINE D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Afin de les accompagner dans l'élaboration d'un règlement de gestion des villas, l'HIDS et le DUPA-Arc ont sollicité le PADDI pour la tenue d'une mission d'assistance technique afin de bénéficier de l'expertise du Grand Lyon et de son agence d'urbanisme sur 3 aspects : définition de critères d'identification des villas et secteurs à protéger, mise au point d'une méthodologie de recensement et d'inventaire, formulation de préconisations pour la rédaction d'un règlement de gestion et réflexion autour de dispositifs opérationnels de mise en œuvre.

Les travaux de la semaine d'assistance technique ont permis d'aboutir à une fiche d'inventaire qui permet de renseigner de façon exhaustive chaque villa ainsi qu'une fiche d'évaluation basée sur 4 critères : (i) valeur historique et culturelle ; (ii) valeur architecturale (style architectural et degré d'authenticité) ; (iii) état du bâtiment intérieur et extérieur ; (iv) cadre urbain et paysager dans l'environnement immédiat. La fiche d'inventaire devra être couplée à une base de données SIG pour qu'elle puisse être un réel outil pratique. Cette base de données pourra permettre de stocker tout élément intéressant : étude historique, interview d'habitants, documents graphiques et plans, etc.

Exemple de fiche d'inventaire



FICHE D'INVENTAIRE
17 LE QUY DON | **N°**

Informations :
Date d'enquête :
Date de mise à jour :
Enquêteur :
Adresse :
Propriétaire :
Coordonnées :
Locataire :
Coordonnées :
Usage :
Zonage PLU :
Protection existante :
Statut :
Public
Privé

Photo :

Histoire :
Données historiques (archives, travaux universitaires) :
Architecte :
Date de construction / période :
Usage d'origine :

Commentaires :

Cadre urbain et paysager :
Cohérence de l'ensemble urbain :
Intégration à la trame urbaine :
Végétation et espaces publics :
Commentaires :

Localisation (photos aériennes de la parcelle et de son environnement immédiat) :

Description exhaustive :
1- Taille de la parcelle :
2- Localisation de l'ouvrage sur la parcelle :
3- Emprise au sol :
4- Hauteur / nombre d'étages :
5- Description architecturale : style : toiture : espacements : matériaux de construction : éléments de décoration :
6- Espaces extérieurs :
Commentaires :

Etat de conservation :
Etat général :
Ajout / nature :
Modification / nature :
Commentaires :
Recommandation :

Synthèse / commentaires de l'enquêteur :

Source : DUPA-ARC.

Pour chaque critère, l'évaluateur devra rédiger des observations puis évaluer le bâtiment sur une grille de «A» à «D» (du plus qualitatif au moins qualitatif). La feuille d'évaluation intègre par ailleurs une partie réservée aux commentaires qui permettra de statuer sur les cas les plus difficiles et motivera une **classification en catégorie exceptionnelle, remarquable ou secondaire**. L'évaluateur devra par la suite formuler des recommandations au vu de la classification attribuée.

Par la suite, afin d'orienter la rédaction d'un règlement, 5 objectifs ont été listés : **(i) reconnaître le patrimoine comme bien commun à transmettre et témoin de l'histoire de la ville ; (ii) affirmer la valeur du patrimoine dans toute sa diversité et à toutes les échelles ; (iii) protéger, conserver et mettre en valeur le patrimoine ; (iv) assurer un équilibre entre protection du patrimoine et développement urbain ; (v) établir un mode d'emploi partagé et compris de tous pour la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine.** Ce règlement devra être compléter de dispositifs opérationnels : subventions, actions de sensibilisation, politiques touristique et culturelle. Ces mécanismes permettront de rééquilibrer le rapport patrimoine / développement urbain dans un contexte de forte pression foncière.

BRUNO DELAS (GRAND LYON) – RECOMMANDATIONS

En préalable à tout travail, il est indispensable de bien cerner la question patrimoniale à HCMV en listant de manière exhaustive :
- les monuments protégés au titre de la loi sur le patrimoine (liste de près de 300 sites identifiés par le DOCST) ;
- les secteurs de villas (près de 3000 villas dont à priori 1/3 datant d'avant 1975) ;
- le patrimoine végétal (alignement d'arbres, parcs publics, jardins privatifs) ; (iv) les ensembles urbains patrimoniaux (tel le quartier Chinois de Cholon) ainsi que les lieux de mémoire (telle que la zone de Ba Son).

Tous ces éléments doivent être cartographiés et un consensus doit être atteint au sujet de la liste proposée. Tous les services auront ainsi la même base de travail.
En ce qui concerne précisément la question des villas, 4 phases de travail successives ont été identifiées : inventaire, évaluation, règlement, modalités opérationnelles. **L'inventaire constitue l'outil de travail de base de la démarche. Il est indispensable de bien connaître son patrimoine pour mener une bonne politique**. Une fiche d'inventaire type a été travaillée à l'occasion de la mission d'assistance technique. La prochaine étape consistera à tester sur le terrain ce document avec un petit échantillon de villas. Cette fiche devra être enrichie d'informations annexes (histoire, cartes, vidéos, témoignages, etc.) afin de disposer d'une base de données vivante alimentée régulièrement.

Une **fiche d'évaluation** a aussi été travaillée pendant la semaine. Elle servira à effectuer une **synthèse de la situation de chaque villa** sur la base de 4 critères :
- **valeur historique et culturelle ;**
- **valeur architecturale (style architectural et degré d'authenticité) ;**
- **état du bâtiment intérieur et extérieur ;**
- **cadre urbain et paysager dans l'environnement immédiat.**

Ces éléments objectifs devront être complétés d'une **analyse subjective sous forme de commentaires** (exemples : manifestation des habitants pour la sauvegarde de la villa, villa situé dans un secteur stratégique…). Une synthèse finale pourra alors être faite permettant de proposer un classement les villas comme élément exceptionnel, remarquable ou secondaire. Des recommandations seront enfin formulées par l'équipe opérationnelle. **Dans tous les cas, la démolition ne doit pas être une finalité même si il semble que cette posture soit difficile à adopter à HCMV.**

Le règlement et ses dispositifs d'application devront permettre de rééquilibrer le rapport entre protection du patrimoine et spéculation foncière. Différents dispositifs devront donc être mis en place : contreparties financières, actions de sensibilisation, promotion du tourisme patrimonial, etc. **Il est pour ce faire important de garder en tête la notion de bien commun qui supplante l'intérêt privé.** Outre l'implication des équipes techniques, un positionnement fort du politique en faveur de la protection du patrimoine est donc nécessaire à l'élaboration d'une politique efficace.



ECHANGES

Suite aux différentes présentations, les discussions entre participants et intervenants ont porté sur quatre thèmes : la sensibilisation de la population à la protection du patrimoine, l'équilibre entre protection du patrimoine et développement, le potentiel touristique et économique du patrimoine, la mission d'assistance technique **Conservation du patrimoine architectural, urbain et paysager de HCMV.**

Il a été souligné l'importance d'une **prise de conscience commune de la valeur du patrimoine afin que les citoyens revendiquent sa protection**. Il semble donc nécessaire de sensibiliser la population à la problématique du patrimoine et de sa protection afin que celle-ci s'en saisisse. Cela peut aussi permettre d'éveiller les consciences des propriétaires de villas sur les valeurs autres que foncières de leurs biens. Les échanges ont notamment porté sur l'exemple récent du bâtiment du Tax Center qui doit être démoli et pour lequel la population se mobilise afin d'obtenir la sauvegarde d'éléments architecturaux et décoratifs.
Les cas fréquents de démolitions de bâtiments à valeur patrimoniale mais non protégés ont été au cœur d'échanges sur le difficile équilibre entre protection du patrimoine et développement. Certains participants ont ainsi appelé à un **passage rapide à l'opérationnel afin d'encadrer l'altération et la disparition d'éléments de patrimoine causées par le développement urbain.** A l'inverse, la **question de l'adaptation de bâtiments patrimoniaux à la modernité** a été posée via l'exemple de l'hôtel Continental dont le classement comme monument historique contraint l'obtention d'une 5ème étoile. Cette même question se pose pour des édifices classés mais habités : quelles adaptations possibles ?

Quelle intégration aussi du patrimoine à une politique touristique ? HCMV apparaît aujourd'hui plus comme une porte d'entrée au Vietnam que comme une véritable destination touristique. Le développement du tourisme patrimonial pourrait permettre de capter un part des touristes en transit. Aussi, certains participants ont souligné le véritable **potentiel économique du tourisme**.

Enfin, les participants ont formulé des retours sur le travail effectué à l'occasion de la semaine d'assistance technique organisée par le PADDI avec l'HIDS et le DUPA-ARC. De manière générale, les différents intervenants ont soulevé la **nécessité d'affiner et de préciser les critères d'inventaires** (histoire, architecture, culture, etc.), notamment le critère d'authenticité pour lequel un distinguo pourrait être apporté entre éléments ayant conservé leur fonction initiale et éléments reconvertis. Des échanges ont aussi porté sur l'impact de l'état de dégradation d'une villa sur la décision de protection ou de restauration de celle-ci. **L'état de dégradation doit-il décider du classement d'un édifice ?** Une autre interrogation a été partagée entre participants : comment élaborer une bonne réglementation ? Les retours d'expérience ont permis de souligner l'importance de la mise en place d'un **processus d'évaluation systématique afin d'être en capacité d'observer l'application de la règle et de se donner les moyens de l'ajuster** si besoin tout en veillant à la **compatibilité avec les textes existants**.

Une 3ème table-ronde est prévue mi-2015 à Hanoï.

Participants de la table-ronde



Source : PADDI.





Centre de Prospective et d'Études Urbaines
216 Nguyen Dinh Chieu, District 3, Hô Chi Minh-Ville, Vietnam
Tél / Fax : +84 (0)83 930 54 77 - Email : paddi.direction@gmail.com
www.paddi.vn







